

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „OBERES TOR“ IN EBERMANNSTADT STADT EBERMANNSTADT, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017, des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.12.2016 wird nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat vom 16.07.2018 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Tor“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 der BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelvollsortimentsmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende baulichen Anlagen zulässig:
- Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m², sowie für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume
- Café mit Bäckerei zum Zwecke einer gastronomischen Nutzung mit einem erweiterten Bäckereisortiment inklusive zugehöriger Verzehrfächen und Außenbestuhlung mit max. 200 m² Gesamtfläche

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Eine geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,82 wird als Ausnahme gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 zugelassen.

2.2 (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	Max. Gebäudehöhe	Bauweise / Dachgestaltung
SO			

2.4 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) wird mit max. 0,3 m über der als Erschließung dienenden öffentlichen Straßenoberkante festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses.
Die max. zulässige Flachdachtraufhöhe darf 7,0 m über der OK FFB EG nicht überschreiten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO; es sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig (Sondergebiet)

3.2

Baugrenze
Eine Überschreitung der südlichen und westlichen Baugrenze wird bis zu max. 1,0 m zugelassen.

3.3 Abweichungen von den Abstandsflächen der BayBO (gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)

Die Tiefe der Abstandsflächen wird mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m, festgelegt.

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

5.1

Private Grünflächen

6. Maßnahmen zum Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Deichunterhaltung, Deichverteidigung im Hochwasserfall

Entlang des gesamten Deiches ist ein mindestens 5 m breiter Streifen, gemessen ab der Deichunterkante auf der Binnenseite, von Bepflanzungen durch Bäume und Bebauungen durch technische Anlagen oder öffentliche Stellplätze freizuhalten.
Nicht öffentliche Stellplätze, Umfahrungen oder Zufahrten sind hingegen als Ausnahme durch das Wasserwirtschaftsamt Kronach zugelassen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1

zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste ohne Standortbindung

7.2 Bepflanzungen

Pro 10 Stellplätzen ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel.

7.3 Rodung von Gehölzen

Die Rodung des Gehölzbestandes hat zum Schutz von brütenden Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

7.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Sondergebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) oder energieeffiziente LED-Leuchten zu verwenden. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktive Röhren, Quecksilberdampf lampen usw. sind unzulässig.
Die Beleuchtung der Stellplätze wird ab 22:00 Uhr gedimmt. Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

7.5 Dachbegrünung

Das Hauptdach des Lebensmittelvollsortimentsmarktes ist gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

7.6 Nisthilfen / Fledermauskästen

An den gepflanzten Bäumen im Geltungsbereich werden Nisthilfen für Singvögel angebracht. Des Weiteren werden Fledermauskästen an der Fassade des Lebensmittelvollsortimentsmarktes angebracht. Die Anzahl und Lage der Nisthilfen und Fledermauskästen werden unter Rücksprache der unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

7.7 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

8. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Anlieferung

Eine Anlieferung ist nur in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

8.2

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

8.3 Zulässigkeit von Vorhaben

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebene Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	Tag (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
TF 1	64	49
TF 2	62	47

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B mit dem Ursprung x = 4441765, y = 5516555 erhöhen sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq,zus}:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{eq,zus} in dB	
	Tag	Nacht
A	5	5
B	3	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{eq} durch L_{eq,j} + L_{eq,k} zu ersetzen ist.

Hinweise:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist vom Bauüber über eine schalltechnische Berechnung nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

9.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.2 Ein-/ Ausfahrten

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2685 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

9.3 Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

9.3.1

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten:
- der Stadt Ebermannstadt
- dem Freistaat Bayern
welche für die Gewässerunterhaltung, den Hochwasserschutz, die Wartung und Instandhaltung des Schützenbauwerks und Wehranlagen sowie den Hochwasserrammern verantwortlich sind.

9.4

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.4.1

Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sichtsichernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen

FD Zulässig sind Flachdächer (FD) bis zu einer Neigung von max. 8,0 Grad

1.2 Dachbedeckung

Dachbedeckungen aus bleihaltigen Materialien und unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Außenwände sind in örtlicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit einem Anstrich in gedeckten Farben zu gestalten. Außerdem sind Fassadenelemente aus Glas oder Holz zulässig.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Anzahl der Stellplätze

Die Stellplätze sind gem. der aktuellen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

2.2 Lage

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig.

2.3 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 30 m² auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zäune sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) zu hinterpflanzen.
Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschulten Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.
Einfriedungen und Pflanzungen im Bereich von Sichtfeldern dürfen eine Höhe von max. 0,80 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.

4. Sonstige gestalterische Festsetzungen

4.1 Versorgungsleitungen

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

4.2 Werbeanlagen

Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers durch Größe, Gestaltung oder Ausrichtung der Werbeanlage nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).
Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit amtlichen Straßenverkehrszeichen Anlass geben und sind blendfrei zu gestalten.

Die Werbung (einschließlich eines Werbepylones) ist nur unter folgenden einschränkenden Bedingungen zulässig:

- Der Abstand vom befestigten Fahrbahnrand der St 2685 muss mindestens 20,0 m (am Gebäude mindestens 17,00 m) betragen. Für die Aufstellung von Werbeanlagen ist die Zustimmung der Stadt und der Straßenverkehrsbehörde erforderlich.
- Die Werbung darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen etc.) sind unzulässig.
- Die Werbung am Ort der Leistung muss so gestaltet dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist; das bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert,
- blendfrei,
- nicht beweglich,
- in Sekundenschritten erfassbar oder zur nur unterschwelligen Wahrnehmung geeignet.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Vor allem ist auf den denkmalgeschützten Bereich „Oberes Scheunenviertel“ zu achten. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

Werbe pylone werden bis zu einer maximalen Gesamthöhe bis 10 m zugelassen. Werbeanlagen an den südöstlichen Gebäudeseiten sind unzulässig. Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

4.3 Mülltonnen und Abfallcontainer

Mülltonnen und Abfallcontainer sind zu verkleiden.

C. Hinweise

1.

363 Flurstücksnummer

2.

bestehende Grundstücksgrenze

3.

bestehende Dammböschung

4.

Abbruch bestehendes Gebäude

5. Grundwasser

Im Zuge der Geländeabtrags- bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

6. Oberboden/Boden

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profingerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Bodendenkmal

Aufgedunene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

8. Altlastverdacht

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1.

Bodendenkmal

2.

Ensemble

3.

Baudenkmal

4.

FFH-Gebiet / SPA

5.

Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“

6.

Überschwemmungsgebiet

7.

Trinkwasserschutzgebiet

8.

Biotope

9.

Bauverbots-/Baubeschränkungszone

Anhang

Gehölzliste

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU min. 20 cm bzw. Solitär 3xv mB min. 300 cm)

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Salix alba
Sorbus aucuparia
Tilia cordata

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Humulus lupulus
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus communis
Rhamnus catharticus
Rhamnus frangula
Ribes uva-crispa
Rosa arvensis
Rosa canina
Rubus caesius
Rubus idaeus
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:
+ Hedera helix
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

Rankhilfe erforderlich:
Aristolochia macrophylla
+ Clematis
Humulus lupulus
Lonicera, in Arten
Polygonum auberti
Rosa, in Sorten
+ Wisteria sinensis

Efeu
Wilder Wein
Wilder Wein
Pfeifenwinde
Waldbrebe
Hopfen
Geißblatt
Knöterich
Kletterrosen
Blaugreen

E. Verfahrensmerkmale

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 27.03.2017 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Tor“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2017 hat in der Zeit vom 01.12.2017 bis einschließlich 05.01.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.11.2017 hat in der Zeit vom 01.12.2017 bis einschließlich 05.01.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2018 bis einschließlich 14.05.2018 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Ebermannstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 16.07.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Oberes Tor“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.07.2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer

Erste Bürgermeisterin

7. Ausgefertigt

Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer

Erste Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Ebermannstadt, den

Christiane Meyer

Erste Bürgermeisterin

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"OBERES TOR"